



POUVOIR JUDICIAIRE

A/3049/2022-LCI

ATA/699/2024

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 10 juin 2024

3^e section

dans la cause

A_____ et B_____

recourants

représentés par Me Andreas FABJAN, avocat

contre

C_____ et D_____

représentés par Me Romain CANONICA, avocat

et

DÉPARTEMENT DU TERRITOIRE

intimés

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
14 décembre 2023 (JTAPI/1389/2023)**

EN FAIT

- A. a.** C_____ et D_____ (ci-après : les propriétaires) sont copropriétaires de la parcelle n° 4'830 de la commune de E_____, sise à l'adresse _____ chemin F_____, en zone 5, d'une superficie de 1'099 m² (ci-après : la parcelle).

Conformément à une autorisation délivrée le 18 novembre 1985 (DD 1_____), une villa, comportant un garage de 50 m², ainsi qu'une piscine de 50 m² y ont été construites. La surface de la villa s'élève, selon les plans du 8 novembre 1985, à 138 m² en sous-sol ainsi qu'au rez-de-chaussée, et à 108 m² au premier étage.

Le garage, situé du côté du chemin, est attenant à la villa et contigu à la parcelle voisine, n° 4'831. Il est accessible, à l'avant, par l'entrée voiture ainsi que par une porte située à côté de l'entrée de la villa et, à l'arrière, par un couloir longeant la villa à l'est, du nord au sud, jusqu'à la terrasse située du côté jardin (ci-après : le couloir). Le couloir est ainsi également contigu à la parcelle voisine. Il est fermé par une porte aussi bien du côté garage que de celui de la terrasse.

- b.** A_____ et B_____ (ci-après : les voisins) sont copropriétaires de la parcelle n° 4'831, sur laquelle ont également été construits une villa, un garage et une piscine.

Leur villa et celle des propriétaires, contiguës, sont reliées par les murs des garages et, en partie, par celui du couloir.

La villa des voisins est, du côté opposé, aussi contiguë à celle construite sur la parcelle n° 4'832.

- c.** Les trois parcelles susmentionnées sont issues, selon le tableau de mutation n° 2_____/1985 inscrite au registre foncier le 6 décembre 1985, de la mutation des anciennes parcelles respectivement n°s 3'263-1B / 4'050-1A / 4'051-1A, 4'050-1B / 4'051-1B et 4'050-1C / 4'051-1C.

L'autorisation de construire susmentionnée du 18 novembre 1985 avait été délivrée, avant la mutation, pour la parcelle 4'050-1A.

- B. a.** Le 5 avril 2022, les propriétaires ont requis du département du territoire (ci-après : le département) une autorisation de construire en procédure accélérée portant sur la transformation et l'agrandissement de leur « villa (22.3%) », la création d'une annexe (*pool-house*) de 37 m², l'installation d'une pompe à chaleur air/eau et la pose de panneaux solaires (APA 3_____).

L'agrandissement de la villa comprenait notamment : une extension de la cuisine, située au rez-de-chaussée, contiguë au couloir, qui serait ainsi prolongée sur 2.5 m du côté de la terrasse, déplaçant ainsi celle-ci et prolongeant le couloir sur la même distance ; la transformation du toit en trois pans de la partie du premier étage surplombant la cuisine en un toit plat.

Selon les calculs finaux des propriétaires, partant de la surface brute de plancher (ci-après : SBP) d'origine de 246 m² (138 m² + 108 m²), l'agrandissement couvrait une surface de 26.57 m², représentant un coefficient de 2.41%, ce qui amenait à un coefficient global de 24.15%. La « surface totale habitable » après travaux se montait donc à 272.57 m².

b. Le 29 avril 2022, la commune de E_____ (ci-après : la commune) a émis un préavis défavorable, principalement au motif que la construction envisagée ne respectait pas les distances aux limites de propriétés. Le calcul de la SBP de l'agrandissement prévu à l'étage était erroné. La directive du département sur les rapports de surface en zone 5 n'était pas applicable du fait que la densification de la parcelle n'avait pas été réalisée en même temps que sur les parcelles voisines, et sans l'approbation d'un plan d'ensemble.

c. Le 5 mai 2022, la commission d'architecture (ci-après : CA) a requis la production de documents complémentaires, notamment pour analyser les aspects d'intégration des deux villas mitoyennes grâce à une image 3D et à une maquette. Elle a aussi exigé la modification du projet, estimant que les élévations étaient mal dessinées, l'avant-toit de la construction projetée empiétait sur celui de la villa existante, le choix d'une toiture plate était à réétudier dans la recherche d'une harmonie architecturale d'ensemble, et la grandeur de la terrasse en bout de piscine péjorait la surface végétale.

d. Le 16 mai 2022, les propriétaires ont donné suite aux demandes de la CA, en gardant la pente existante de la toiture du côté du jardin et du côté de la route, et en prévoyant une nouvelle lucarne couronnant le toit.

e. Le 30 mai 2022, la commune a maintenu son préavis défavorable, persistant à faire valoir la violation des distances aux limites de propriétés et l'inapplicabilité de la directive susmentionnée. Le projet modifié n'était toujours pas conforme au caractère de l'ensemble et présentait un impact important sur les constructions environnantes.

Le 14 juin 2022, la commune a précisé que la lucarne du nouveau toit devait être divisée en plusieurs éléments et s'insérer dans le gabarit du toit actuel, soit en respectant la toiture à trois pans.

f. Le 31 mai 2022, la CA a rendu un préavis favorable, sans faire d'observations.

g. Le service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisant, l'office cantonal de l'eau, l'office cantonal de l'énergie (ci-après : OCEn), l'office de l'urbanisme, l'office cantonal de l'agriculture et de la nature, l'office cantonal des transports, et la direction des autorisations de construire (ci-après : DAC) ont préavisé favorablement le projet, après avoir requis pour certains des documents complémentaires et/ou imposé des conditions.

h. Par décision du 28 juillet 2022, le département a délivré aux propriétaires l'autorisation de construire sollicitée (ci-après : l'autorisation de construire), faisant

siens leurs calculs de la SBP actuelle et de celle résultant des travaux d'agrandissement.

C. a. Par acte du 14 septembre 2022, les voisins ont recouru contre l'autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à sa nullité, subsidiairement à son annulation.

b. Le 23 février 2023, les propriétaires ont sollicité l'exécution anticipée de l'autorisation en tant qu'elle concernait l'installation de la pompe à chaleur. Les autres parties ne s'y sont pas opposées.

Par décision du 14 mars 2023, le TAPI a admis le retrait de l'effet suspensif dans la mesure sollicitée.

c. Par jugement du 4 mai 2023, rendu au terme d'un double échange d'écritures, le TAPI a annulé l'autorisation de construire au motif que la surface des constructions de peu d'importance (ci-après : CDPI), soit celle de la piscine de 50 m², du garage de 50 m² et du *pool-house* de 37 m², dépassait la limite légale de 100 m².

Par arrêt du 22 août 2023, la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) a annulé ce jugement et renvoyé le dossier au TAPI pour nouvelle décision, au motif que retenir la surface de la piscine au titre de CDPI était contraire à la jurisprudence.

d. Par jugement du 14 décembre 2023, le TAPI a rejeté le recours.

L'OCEn n'avait pas admis une dérogation au sens strict à l'obligation de raccordement au gaz, mais seulement appliqué l'art. 22 al. 4 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (LEn - L 2 30), prévoyant l'absence d'obligation de raccordement à un réseau d'énergie non renouvelable en présence d'une alternative recourant à une source renouvelable. Le choix de la procédure accélérée n'était dès lors pas critiquable et le grief tiré de la nullité de l'autorisation sans fondement.

Les bâtiments situés sur la parcelle et celle des voisins étaient reliés par un garage de 50 m², soit une construction de peu d'importance (ci-après : CDPI), et ceux des voisins et de la parcelle n° 4'832 l'étaient par un mur mitoyen. Chacune des maisons disposait de son propre accès de plain-pied. Elles répondaient dès lors à des constructions en ordre contigu au sens de l'art. 58 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), de sorte que les distances aux limites de propriétés ne s'appliquaient pas.

La surface de la parcelle était de 1'099 m² selon le registre foncier et celle de la villa existante de 246 m² selon les plans figurant dans la DD 1_____, correspondant à un coefficient de densité de 22.38%. La surface du couloir reliant la terrasse et le garage ne serait pas augmentée et ne devait de toute manière pas être prise en considération dans le calcul de la SBP admissible, car le couloir ne desservait pas des espaces directement utiles ou nécessaires à l'habitation ou au travail. Le projet d'extension, de 26.57 m² selon les propriétaires, présentait un coefficient

d'agrandissement de 2.41%, portant le coefficient total de la villa à 24.8%, inférieur à la limite légale de 25%.

Aucune des parties ne contestait que le garage et le *pool-house*, de 87 m² au total, constituaient des CDPI, contrairement à la piscine. Ni la limite de 8% de la surface de la parcelle (87.92 m²), ni celle des 100 m², fixée par l'art. 3 du règlement d'application de la loi sur les constructions et les installations diverses du 27 février 1978 (RCI - L 5 05.01), n'étaient donc atteintes.

Sur le plan esthétique, le projet avait été avalisé par la CA, une fois les modifications qu'elle avait requises prises en considération par les propriétaires. La CA, dont le préavis revêtait une importance prépondérante, avait minutieusement examiné le projet et les voisins ne présentaient aucun motif convaincant remettant en doute son objectivité, ou laissant penser qu'elle se serait basée sur des éléments erronés ou sans pertinence. Le département n'avait en conséquence pas abusé de son pouvoir d'appréciation en se fondant sur ce préavis.

- D. a.** Par acte posté le 30 janvier 2024, les voisins ont interjeté recours auprès de la chambre administrative contre le jugement précité, concluant à son annulation puis, principalement, à l'annulation de l'autorisation de construire et, subsidiairement, au renvoi de la cause au TAPI pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Le TAPI avait omis d'analyser plusieurs griefs importants. Il ne s'était ainsi pas prononcé sur : l'illégalité de la situation actuelle de la parcelle, eu égard à ce que son morcellement et la délivrance du permis de construire en 1985 n'auraient pas dû être autorisés, ce qui ne devait pas être aggravé en rendant également habitable l'étage en limite de propriété ; le fait que permettre la construction de CDPI en ordre contigu avait pour but de faire bénéficier les villas qu'elles séparaient d'un indice d'utilisation du sol avantageux tout en maintenant les distances aux limites de propriétés ; la non-prise en considération du préavis défavorable de la commune, tant concernant l'irrespect des distances aux limites de propriétés que sous l'angle de l'art. 15 al. 2 LCI ; la SBP retenue, contestée, dont aucun calcul ne figurait au dossier, étant relevé que les formulaires y relatifs étaient vierges et les deux plans de surface partiellement divergents ; la non-qualification du couloir de CDPI ; l'absence de motivation du préavis de la CA.

Le couloir répondait à la définition de CDPI et sa surface après travaux, suivant l'extension de la cuisine, serait de 8.5 m². La surface totale des CDPI, de 95.5 m², dépasserait largement la limite autorisée de 87.92 m².

Le deuxième préavis de la CA n'était nullement motivé, alors que les pièces sollicitées n'avaient pas été produites et les modifications requises ignorées. Le TAPI avait dès lors retenu à tort qu'elle avait minutieusement examiné le projet. Le département, en se fondant sur le préavis non motivé, avait abusé de son pouvoir d'appréciation et il aurait dû refuser l'autorisation en application de la clause d'esthétique.

b. Dans sa réponse, le département a conclu au rejet du recours et à la confirmation du jugement querellé.

Le TAPI avait examiné la question du respect des distances aux limites de propriétés dans le détail. Il était arrivé à la conclusion, sur la base des plans et préavis au dossier, que les constructions avaient été érigées sur les parcelles concernées en ordre contigu, de sorte que ces distances étaient respectées. Les voisins remettaient en cause la mitoyenneté des constructions pourtant autorisée par les précédentes autorisations de construire et étrangère à l'objet du litige.

Le préavis de la commune n'avait qu'un caractère consultatif, de sorte qu'il ne pouvait pas être reproché au département de ne pas lui avoir donné la prépondérance. Il n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en se fondant sur le préavis favorable de la CA, spécialisée en la matière.

Le dossier d'autorisation comprenait le calcul exact du rapport de surface effectué conformément à la directive 021-v5, soit les coefficients autorisés précédemment, les coefficients d'agrandissement et le coefficient global, illustrés par des plans.

Le couloir ne pouvait pas être qualifié de CDPI mais, conformément à l'art. 59 al. 2 LCI, en tant que construction hors sol, il devait être comptabilisé dans la SBP. La surface existante de 6 m² ayant été prise en compte, seule l'extension de 4.08 m² pouvait éventuellement être ajoutée, ce qui amenait à une surface d'agrandissement de 30.65 m², correspondant à un coefficient d'agrandissement de 2.79%, soit une différence avec le coefficient d'agrandissement initialement retenu de 0.38%. Le coefficient global de 24.15% devrait dès lors être relevé à 24.53% pour tenir compte de l'extension du couloir, ce qui demeurerait inférieur à la limite de 25%, sans tenir compte d'une marge d'erreur admissible de 3%.

Un préavis favorable de la CA n'avait pas à être motivé et celle-ci, ayant demandé des compléments et modifications, avait suffisamment examiné le projet. En se fondant sur ledit préavis, le département n'avait pas abusé de son large pouvoir d'appréciation.

c. Dans leur réponse, les propriétaires ont conclu au rejet du recours et à la confirmation de l'autorisation de construire.

Le TAPI avait examiné le grief tiré du non-respect des distances aux limites de propriétés sur pas moins de deux pages, sans procéder à une interprétation historique et téléologique des dispositions applicables au motif que leur lettre était parfaitement claire. Il avait par contre interprété historiquement la législation applicable en matière de comptabilisation des surfaces pour parvenir à la conclusion que la parcelle présentait encore un disponible de droits à bâtir. Le couloir de 6 m², déjà comptabilisé dans la SBP en 1985, ne pouvait justifier l'annulation du projet. Chacun des arguments des recourants avait pour le surplus été soigneusement écarté.

À considérer que le couloir était prolongé sur une surface additionnelle de 4.08 m², celle-ci était également admissible au regard de la norme actuelle de densité maximale de 25%, puisqu'elle portait le coefficient d'agrandissement à 24.53%.

Le département s'était fondé sur les préavis de la CA, lesquels n'avaient pas à être motivés, sans abuser de son pouvoir d'appréciation. Il résultait du premier préavis, défavorable et assorti de diverses critiques, un examen attentif du projet. Le second préavis, favorable, n'avait été émis qu'à réception du projet modifié, tenant compte des remarques de la CA, ce qui était illustré par diverses photographies.

d. Dans leur réplique, les recourants ont persisté dans leurs conclusions.

Les constructions sur les parcelles des parties n'étant pas reliées par un mur mitoyen, une dérogation aux distances aux limites de propriétés ne se justifiait pas, de sorte qu'aucune construction supplémentaire en limite de propriété ne pouvait être autorisée.

Le couloir, inutilisable pour l'habitation ou le travail, ne pouvait pas être considéré autrement que comme une CDPI, à l'instar d'un garage intégré au volume d'une villa.

e. Sur ce, la cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1.** Les recourants ont participé à la procédure par-devant le TAPI et ils sont propriétaires de la parcelle voisine de celle où doivent être réalisés les travaux litigieux. Ceux-ci concernent une villa contiguë à la leur, reliée par les garages y attenants, ainsi que l'installation d'un *pool-house* dans le jardin, également voisin au leur. Ils ont donc la qualité pour recourir (art. 60 al. 1 let. a et b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; ATF 139 II 499 consid. 2.2 ; 137 II 30 consid. 2.2.3).

Interjeté pour le surplus en temps utile devant la juridiction compétente, leur recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a LPA).

- 2.** Les recourants reprochent au TAPI d'avoir omis d'examiner plusieurs griefs importants.

2.1 Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101) implique notamment l'obligation pour l'autorité de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer ses droits de recours à bon escient (ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3 ; 141 V 557 consid. 3.2.1). Il suffit cependant que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 142 II 154

consid. 4.2). L'autorité n'est pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties et peut se limiter aux questions décisives (ATF 146 II 335 consid. 5.1 ; 142 II 154 consid. 4.2).

Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel lorsqu'elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; 137 II 266 consid. 3.2 ; 136 I 229 consid. 5.2).

2.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré que les dispositions sur les normes relatives aux limites aux distances de propriétés ne s'appliquaient pas au motif que les villas des parcelles n^{os} 4'830, 4'831 et 4'832 étaient érigées en ordre contigu, soulignant que la DAC et la CA n'avaient relevé aucun problème à ce sujet. Les motifs à l'appui de ce raisonnement ont été exposés de manière claire. Par une telle motivation, le TAPI a implicitement écarté tout grief tiré de l'illégalité de l'autorisation de construire antérieure, dont on peine à comprendre la pertinence. Il a en outre exposé, dans l'examen de la SBP admissible, en quoi le fait que ladite autorisation de construire a été délivrée avant le morcellement de la parcelle ne changeait pas le résultat de son analyse sur ce point.

En tenant compte, pour admettre le caractère contigu des villas, du fait que celles des parties étaient séparées par un garage, soit une CDPI, le TAPI a également rejeté le moyen des recourants selon lequel l'existence de cette dernière était sans influence sur le respect des distances de propriétés.

Les premiers juges se sont clairement écartés de la position de la commune, tant sur le respect des distances, comme rappelé ci-avant, que sur l'esthétique des constructions, en retenant que le département n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en se fondant sur le préavis favorable de la CA. Selon le TAPI, celle-ci avait minutieusement examiné le projet au vu des modifications préalablement demandées. Il résulte également suffisamment de cette motivation que l'instance précédente n'a décelé aucun vice procédural dans l'absence de motivation de ce préavis.

Le TAPI s'est fondé sur les plans du dossier de la précédente autorisation de construire pour retenir une SBP existante de 246 m² et a fait sien, comme le département, le calcul des propriétaires de la SBP après extension de 272.67 m² [recte : 272.57 m²]. Les recourants tiennent ce procédé pour inadmissible au motif qu'il ne représenterait pas un calcul correct, complet et fiable. Il n'en demeure pas moins que les premiers juges se sont prononcés sur ce point et que leur raisonnement, recoupant celui de l'autorité intimée, est parfaitement compréhensible.

Le TAPI a considéré, dans le cadre de l'examen de la SBP admissible, que la surface du couloir ne serait pas augmentée, subsidiairement que, ne desservant pas des surfaces directement utiles ou nécessaires à l'habitation ou au travail, elle n'avait pas à être prise en considération, à quelque titre que ce soit. Il résulte sans ambiguïté de ce raisonnement qu'elle n'en a pas du tout tenu compte, ni au titre de SBP, ni comme CDPI.

L'instance précédente a ainsi motivé son jugement de manière suffisante sur les points susmentionnés, de sorte que le grief des recourants tiré de la violation de leur droit d'être entendu doit être rejeté.

3. Les recourants reprochent au TAPI de ne pas avoir tenu compte de l'extension de la surface du couloir à 8.5 m² ni de sa qualification de CDPI.

3.1 Selon l'art. 59 LCI, en cinquième zone, la surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle (al. 1, 1^{re} phrase). Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la SBP de la totalité de la construction hors-sol (al. 2). Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface de plancher : a) des combles dont la hauteur est inférieure à 1.8 m ; b) des combles de peu d'importance, indépendamment du vide d'étages ; c) des garages de dimensions modestes, lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal ; d) des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes (al. 3). Les CDPI ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces (al. 7).

Aux termes de l'art. 29 RCI, la surface des constructions comprend les constructions annexes faisant corps avec le bâtiment principal, à l'exclusion de celles qui seraient admises comme CDPI.

La directive LCI n° 021-v7 sur le rapport des surfaces en zone 5 émise par le département le 1^{er} mars 2013 et modifiée le 15 août 2022 (ci-après : la directive n° 021-v7 ; disponible sur <https://www.ge.ch/document/4365/telecharger>) précise que, sous réserve des surfaces définies à l'art. 59 al. 3 LCI, les constructions annexes définies à l'art. 29 RCI ainsi que toute SBP qui est nécessaire à l'accessibilité des locaux d'habitation telle que les circulations verticales et horizontales, chauffées ou non (coursive, ascenseur, sas d'entrée vitré ou non) sont à prendre en compte.

La mesure technique des SBP revêt un caractère imprécis, l'expérience ayant montré que des différences de quelques pour-cent n'étant pas inhabituelles en raison de la complexité des mesures. Ainsi une différence d'au maximum 3% inhérente à l'imprécision du calcul des surfaces est tolérable, compte tenu de la SBP totale d'un projet (ATA/1459/2019 du 1^{er} octobre 2019 consid 5).

3.2 Sont réputées CDPI, à la condition qu'elles ne servent ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale, les constructions

dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2.5 m (let. a), une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30° (let. b), et une ligne horizontale de faîtage située à 4.5 m du sol au maximum (let. c). Dans tous les cas, la surface totale des CDPI ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle et au maximum 100 m² (art. 3 al. 3 2^e phrase RCI).

La directive LCI n° 024-v7 sur les CDPI émise par le département le 3 février 2014 et modifiée le 9 mars 2021 (ci-après : la directive n° 024-v7 ; disponible sur <https://www.ge.ch/document/4359/telecharger>) expose que sont considérées comme des CDPI les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin et *pool-house*. À teneur de l'art. 29 RCI, les CDPI fermées qui ont un accès direct avec le bâtiment principal (par ex. villa) sont considérées comme faisant partie de l'habitation et par conséquent sont régies par les art. 59 et 62 LCI.

Les schémas figurant à la page 4, 1^{re} ligne de la directive n° 024-v7 illustrent que la surface située sous les saillies du bâtiment principal est prise en compte comme CDPI, seulement en tant qu'elle excède 1.5 m s'il s'agit d'un avant-toit, et entièrement s'il s'agit d'un couvert en prolongement du toit.

La chambre administrative se fonde, de jurisprudence constante, sur la directive n° 024-v7 pour déterminer les surfaces à prendre en compte à ce titre (ATA/345/2024 du 26 mars 2024 consid. 5.5 ; ATA/791/2022 du 6 août 2022 consid. 4b, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral 1C.494/2022 du 9 mai 2023 consid. 3).

3.3 En l'espèce, il ressort des plans de la précédente et de l'actuelle autorisation de construire qu'il n'a jamais été tenu compte de la surface du couloir tant dans la précédente que dans l'actuelle demande d'autorisation, au titre de SBP ou de CDPI (cf. en particulier plan de la villa du 8 novembre 1985 ; plan « RDC APA » du 1^{er} juin 2022 ; plan « surfaces » du 17 mai 2022).

Le couloir ne saurait être considéré comme une CDPI. Il n'est certes pas nécessaire à l'accessibilité aux locaux d'habitation, mais il fait partie intégrante du corps de la villa au sens de l'art. 29 RCI. Il ne correspond en outre à aucune des structures mentionnées dans la directive n° 024-v7 (garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin et *pool-house*). Il ne peut pas non plus être assimilé à un couvert en prolongement du toit tel qu'illustré par cette même directive. Le couloir intègre en effet le corps de la villa, un espace y correspondant se retrouvant au sous-sol et au premier étage (cf. notamment plan « surfaces » du 17 mai 2022). Il ne résulte pas d'un prolongement du toit fermé par un mur, de sorte à former un simple couvert.

Entièrement intégré dans le volume de la construction hors-sol, le couloir doit être considéré comme SBP au sens de l'art. 59 al. 2 LCI et de la directive LCI n° 021-v7. Les calculs effectués par le département dans ses écritures du 6 mars 2024 n'ont

pas été remis en cause par les recourants dans leur réplique. Il en résulte une surface d'extension du couloir de 4.08 m², une SBP d'agrandissement de 30.65 m² (26.57 m² + 4.08 m²), soit un coefficient d'agrandissement de 2.79% (30.65 m² / 1'099 m²). La différence entre la SBP d'agrandissement initialement retenue (2.41%) et l'éventuelle augmentation de la SBP d'agrandissement prenant en considération l'extension du couloir est de 0.38% (2.79 - 2.41 %), lequel, ajouté au coefficient global précédemment retenu de 24.15%, porte ce dernier à 24.53%, soit un pourcentage inférieur à la limite autorisée.

Enfin, il ne se justifie pas d'augmenter le coefficient initial autorisé de 21.74%, fondé sur une SBP d'origine de 246 m², de la surface du couloir non prise en compte précédemment. Cette surface avait en effet été autorisée en 1985 conformément aux dispositions légales applicables à l'époque et sans que le département ne la qualifie de SBP avant le recours devant la chambre de céans. Dans ces conditions, les propriétaires ne pouvaient s'attendre à ce nouveau calcul, alors même que les plans soumis au département, notamment le plan des surfaces du 17 mai 2022 indiquaient clairement que le couloir n'était pas comptabilisé dans les surfaces habitables. De surcroît, les recourants ont soutenu que le couloir avait une surface de 8.5 m². À les suivre, la surface du corridor préexistant s'élèverait à 4.42 m². Même à rajouter 6 m², ce qui apparaît plus conforme en termes de proportions, notamment en fonction des plans de 1985, au titre de couloir préexistant à l'agrandissement aux 4.08 m² définis par le département comme faisant partie du projet, la SBP d'origine serait de 256.08 m², pour une SBP pour l'ensemble des parcelles de 554.08 m², impliquant un coefficient autorisé de 22.14%. Augmenté du coefficient de l'agrandissement de 2.79%, le coefficient global de 24.93% resterait inférieur aux 25% autorisés.

En conclusion, les recourants ne peuvent rien tirer de leur moyen fondé sur la surface du couloir, dont la qualification de CDPI doit être rejetée.

4. Les recourants font grief au TAPI d'avoir considéré que la CA avait minutieusement examiné le projet ainsi que de s'être fondé sur le préavis de cette dernière pour avaliser les travaux sur le plan esthétique.

4.1 Aux termes de l'art. 15 LCI, le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public (al. 1).

La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la CA ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département (al. 2)

La compatibilité du projet avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, exigée par l'art. 15 LCI, est une clause d'esthétique qui fait appel à des notions juridiques imprécises ou indéterminées, dont le contenu varie selon les

conceptions subjectives de celui qui les interprète et selon les circonstances de chaque cas d'espèce ; ces notions laissent à l'autorité une certaine latitude de jugement. Lorsqu'elle estime que l'autorité inférieure est mieux en mesure d'attribuer à une notion juridique indéterminée un sens approprié au cas à juger, l'autorité de recours s'impose une certaine retenue. Il en va ainsi lorsque l'interprétation de la norme juridique indéterminée fait appel à des connaissances spécialisées ou particulières, notamment en ce qui concerne l'esthétique des constructions (ATA/1279/2023 du 28 novembre 2023 consid. 7.1).

Un préavis favorable de la CA n'a en principe pas besoin d'être motivé (ATA/1299/2019 du 27 août 2019 consid. 4 ; ATA/414/2017 du 11 avril 2017 consid. 7b confirmé par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_297/2017 du 6 décembre 2017 consid. 3.4.2).

De manière plus générale dans le système de la LCI, les avis ou préavis des communes, des départements et organismes intéressés ne lient pas les autorités et n'ont qu'un caractère consultatif, sauf dispositions contraires et expresses de la loi ; l'autorité reste ainsi libre de s'en écarter pour des motifs pertinents et en raison d'un intérêt public supérieur. Chaque fois que l'autorité administrative suit les préavis des instances consultatives, l'autorité de recours observe une certaine retenue, fonction de son aptitude à trancher le litige. Elle se limite à examiner si le département ne s'écarte pas sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivité et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/1364/2023 du 19 décembre 2023 consid. 6.6 ; ATA/1205/2023 du 7 novembre 2023 consid. 4.3).

4.2 En l'espèce, la CA a préavisé favorablement le projet après avoir requis des modifications concernant les élévations, l'avant-toit et le choix d'un toit plat, ainsi que des documents complémentaires pour analyser les aspects d'intégration. Il est ainsi établi qu'elle a finalement émis un préavis favorable, lequel n'avait pas à être motivé, après avoir examiné le projet avec attention pour le moins à deux reprises.

Celui-ci a bien été modifié après le premier préavis de la CA, contrairement aux allégations des recourants. Ils n'explicitent pas en quoi sa nouvelle mouture présenterait un problème évident sur le plan esthétique. Ils se contentent de reprocher à l'autorité intimée de s'être fondée sur le préavis de la CA. Il en va de même de la commune, qui ne relève que de manière générale l'irrespect, malgré la modification du projet, du caractère d'ensemble et de l'important impact sur les constructions environnantes.

En exprimant seulement sur le principe leur désaccord avec la CA, les recourants et la commune substituent leur avis à celui de cette commission dont le poids, puisqu'il émane d'une autorité spécialisée réputée capable d'émettre un avis dépourvu de subjectivité et de considérations étrangères aux buts de protection de la loi, est prépondérant.

Aucun autre élément du dossier ne permet de conclure que les transformations prévues nuiraient manifestement au caractère ou à l'harmonie du quartier et que le département aurait donc abusé de son pouvoir d'appréciation en ne s'écartant pas du préavis favorable de la CA. Les images de synthèse vues d'avion produites par les intimés montrent au contraire que, à la différence du projet initial de toit plat, la lucarne couronnant le toit envisagée est similaire aux structures déjà existantes sur les toits des deux villas des parcelles n^{os} 4'831 et 4'832. Devant être érigée sur le toit côté jardin, elle ne sera en outre pas visible depuis la rue.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

5. Vu l'issue du litige, un émoulement de CHF 1'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui ne peuvent se voir allouer une indemnité de procédure (art. 87 al. 1 LPA).

Une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée conjointement aux propriétaires, qui y ont conclu, à la charge solidaire des recourants (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 janvier 2024 par A_____ et B_____ contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 14 décembre 2023 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de A_____ et B_____, pris solidairement, un émoulement de CHF 1'000.- ;

alloue une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à C_____ et D_____, à la charge solidaire de A_____ et B_____ ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral suisse, av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Me Andreas FABJAN, avocat des recourants, à Me Romain CANONICA, avocat de C_____ et D_____, au département du territoire, ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeant : Patrick CHENAUX, président, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN,
Claudio MASCOTTO, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

J. BALZLI

le président siégeant :

P. CHENAUX

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :